Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20220923-CA230920226-DE
Date de télétransmission : 30/09/2022
Date de réception préfecture : 30/09/2022

Acte certifié exécutoire

BRUNO FONTALIRAND
DIRECTEUR GENERAL
Pas de Calais Habitat
4, avenue des Droits de l' Homme
CS 20926 - ARRAS 62022 Cedex

PAS-DE-CALAIS HABITAT
Office Public de l'Habitat

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2022

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Mesdames AIT-CHIKHEBBIH, BOUNY, DUHEN, LEFEBVRE, LEROUGE, MEYFROIDT-LEFAIT, MAQUET
Messieurs LEROY, BAEY BARBARIN, BAUDE, CHERET, DUBREUCQ, DUCRON, GLORIAN, MELLICK, PANNIER, PEZE, PILCH

Excusés : Madame BRAS qui a donné pouvoir à Madame DUHEN
Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à M. LEROY
Madame VAN HEGHE qui a donné pouvoir à M. MELLICK
Monsieur DECLEMY qui a donné pouvoir à M. COTTIGNY
Monsieur GOSSELIN qui a donné pouvoir à M. PANNIER
Monsieur MALFAIT qui a donné pouvoir à Madame MEYFROIDT-LEFAIT
Monsieur MASSA qui a donné pouvoir à Madame AIT-CHIKHEBBIH

Révision annuelle des loyers pour l'année 2023

Rapporteur : PRESIDENT

Entreprise publique locale industrielle et commerciale, Pas-de-Calais habitat ne peut envisager de mener son action en faveur du logement du plus grand nombre qu'en s'inscrivant dans le jeu de contraintes propres à toute entreprise, à savoir la rémunération de celles et ceux qui par leur travail contribuent au service rendu aux locataires, l'entretien et le renouvellement, voire le développement, de son outil de production.

I – LE CADRE JURIDIQUE

En vertu de l'article R. 421-16 du Code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'administration arrête les orientations en matière de politique des loyers.

Les alinéas 4 et 5 de l'article L. 442-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) indiquent :

"*Les loyers pratiqués pour les logements des organismes d'habitations à loyer modéré sont révisés chaque année au 1er janvier, dans la limite de la variation de l'indice de référence des loyers prévu au I de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.*

L'autorité administrative peut autoriser, pour une durée qu'elle détermine, un organisme à déroger à l'avant-dernier alinéa du présent article soit dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social, soit pour une partie du patrimoine de l'organisme ayant fait l'objet d'une réhabilitation. Toutefois, d'une année par rapport à l'année précédente, la hausse de loyer est plafonnée à 5 % en sus de la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au même avant-dernier alinéa. Sous réserve de l'accord des associations représentatives de locataires et des locataires dans les conditions fixées à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, cette hausse peut être supérieure à ce plafond. »

La révision annuelle au 1er janvier des loyers pratiqués pour les logements des organismes d'habitations à loyer modéré est donc plafonnée à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre de l'année précédente.

Il est possible de déroger à ce plafonnement, sous réserve d'en être autorisé pour une durée déterminée par l'autorité administrative (le Préfet), soit dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social, soit pour une partie du patrimoine ayant fait l'objet d'une réhabilitation.

L'évolution de l'indice de référence des loyers au 2ème trimestre 2022 s'élève à 3.6%. Ainsi, la révision des loyers au 1er janvier 2023 peut s'opérer dans la limite de cette évolution.

Cependant, la loi de finances pour 2023 peut toujours déroger à cette disposition. Le texte définitif de la loi de finances ne sera connu qu'à la fin de l'année 2022, à l'issue du débat parlementaire.

La variation des loyers à effet du 1er janvier 2023 sera conditionnée au texte définitif de la loi de finances pour 2023.

[<u>Nota :</u> L'article 12 de la loi n°2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat prévoit : « Pour la fixation des indices de référence des loyers entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le deuxième trimestre de l'année 2023, la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers ne peut excéder 3,5 %. ». Ainsi, les évolutions annuelles de l'IRL constatées du 3ème trimestre 2022 au 2ème trimestre 2023 sont plafonnées à 3.5%, ce qui signifie, en l'état actuel des textes, que les hausses de loyer dans le parc social au 1er janvier 2024 ne pourront dépasser 3.5%].

II – LES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ECONOMIQUE

II-1 - Les principaux éléments de contexte ayant un effet direct sur les équilibres économiques de l'Office sont :

- L'inflation qui pèse sur l'ensemble de ses achats. L'augmentation actuelle de celle-ci est particulièrement forte. L'inflation (hors tabac) à juillet 2022 est de 6.1% (source INSEE). Elle pourrait atteindre 7% en 2022.

Evolution des prix à la consommation hors tabac (IPCH)							12,02%
Années	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (à fin juillet)	
Evolution	1,00%	1,80%	1,20%	-0,30%	1,80%	6,10%	

- L'évolution des loyers plafonds des conventions APL.

Evolution des loyers plafonds des conventions							3,91%
Années	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Evolution	0,00%	0,00%	1,25%	1,53%	0,66%	0,42%	

Pour 2023, les loyers plafonds des conventions APL évolueront de 3.6%. Pour mémoire, l'évolution des loyers pratiqués par l'Office a été de 2.34% entre 2017 et 2022.

Evolution des loyers à Pas-de-Calais habitat							2,34%
Années	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Evolution	0,00%	0,00%	1,25%	0,00%	0,66%	0,42%	

- L'évolution du taux du livret A

L'évolution du livret A à 2% au 1er août 2022 a une incidence notable sur l'augmentation de la charge financière pour les exercices à venir. Cela correspond à une augmentation de 10.9 millions d'euros en 2023 soit une évolution de 138 millions à l'horizon 10 ans sur la base d'un taux constant à 2%. Pour mémoire, la charge financière est une charge de fonctionnement.

II.2 – Les éléments de contexte ayant un effet sur la solvabilité des ménages et leur capacité à se loger

- L'évolution des revenus de transfert, des retraites et du SMIC

La Loi n°2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat se traduit par une revalorisation des prestations sociales de 4% en plus de l'augmentation d'avril 2022. Une augmentation de 4% des retraites est effective depuis le 1er juillet 2022 en complément de l'augmentation de 1.1% de janvier 2022. Le smic quant à lui a augmenté de 2.01 % au 1er août (à ajouter aux 2.65 % du 1er mai 2022).

A titre d'exemples, l'évolution des revenus transfert, des retraites et SMIC s'établit comme suit depuis janvier 2022 :

- RSA pour une personne seule : évolution de 29,22 euros (526.42 euros forfait logement déduit)
- RSA pour un couple avec 1 enfant : évolution de 49,90 euros (899.60 euros forfait logement déduit)
- AAH maximum pour une personne seule : évolution de 52,40 euros (956 euros).
- Pour une retraite de 1 100 euros par mois : évolution de 56 euros
- Le smic a évolué de 59,60 euros par mois pour s'établir à 1 329.05 euros nets.

- L'évolution de l'aide personnalisée au logement

L'Aide Personnalisée au Logement (APL) a évolué de 3.5 % au 1er juillet 2022. Initialement, cette hausse devait s'opérer au 1er octobre 2022 et au 1er janvier 2023.

III - LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE L'OFFICE

La délibération du 26 mars 2021 portant adoption du Plan Stratégique de Patrimoine et du Plan à Moyen Terme fait apparaître un besoin non couvert en investissement de plus de 190 millions d'euros à échéance de 10 ans.

Ce montant a été estimé sans tenir compte du développement de programmes neufs, du besoin en investissement des biens atypiques, des variations des coûts de réhabilitation et des conditions de financement.

Le besoin en investissement non couvert s'établit donc plus probablement à un minimum de 500 millions d'euros sur les 10 prochaines années. Ce chiffre est cependant très en deçà de celui qui ressort d'une étude menée par la Fédération des O.P.H., qui évalue le besoin en investissement pour atteindre les objectifs énergétiques réglementaires à un triplement de l'investissement actuel d'ici à 2034.

Pour affiner le besoin en investissement de l'office sur les 10 prochaines années, une étude sur le modèle de celui de la Fédération des O.P.H. sera réalisée dans les prochains mois.

IV – PROPOSITION DE RÉVISION DES LOYERS POUR 2023 :

Etant entendu :

- que Pas-de-Calais habitat ne peut se soustraire aux logiques économiques propres aux entreprises industrielles et commerciales,
- que des éléments majeurs du contexte économique pèsent sur les équilibres économiques de l'Office,
- que des éléments de contexte liés aux revenus de transfert, aux retraites et au SMIC influencent la solvabilité des ménages et leur capacité à se loger,
- que la politique d'investissement de l'Office fait apparaître un besoin en investissement non couvert de plusieurs centaines de millions d'euros dans les dix prochaines années,
- que toute hausse de loyer génère un supplément de chiffre d'affaire qui se cumule année après année *ad vitam aeternam*

Il est proposé une révision des loyers de + 3,6% qui correspond à la variation plafonnée en glissement annuel de l'IRL.

Toute chose égale par ailleurs, cette révision génèrerait une augmentation de 57 millions d'euros de chiffre d'affaire à horizon 2032. Sur base d'un recours au fonds propres à hauteur de 20%, ce supplément de chiffre d'affaire permettrait le financement de 285 millions d'euros d'investissement.

Exemples de simulation d'une révision des loyers à hauteur de 3,6 % :

a) Logement de type 2 à Béthune, Boulevard du Luxembourg occupé depuis 2014 par une personne seule avec des revenus de transfert.
   Loyer principal 2022 = 305.06 €
   Loyer déduction faite de l'APL et RLS 2022 = 130.73 €
   Loyer déduction faite de l'APL et de la RLS 2023 = 133.72 soit 2.99 € / mois d'augmentation.

b) Logement de type 4 à Outreau occupé par un couple avec 3 enfants mineurs avec un salaire et des prestations familiales
   Loyer principal 2022 = 514.76 €
   Loyer déduction faite de l'APL et RLS 2022 = 100.51 €
   Loyer déduction faite de l'APL et de la RLS 2023 = 105.35 € soit 4.84 € / mois d'augmentation.

*****

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ décident une augmentation des loyers pratiqués, au 1er janvier 2023, à hauteur de l'évolution de l'indice de référence des loyers du 2ème trimestre 2022, soit + 3.6 %, sous réserve des dispositions de la loi de finances pour 2023 ; l'augmentation pour les accessoires et les garages correspond à la variation du groupe rattaché.

Décision adoptée à la majorité des membres présents ou représentés.

(Pour : 20 voix
Contre : 6 voix
Vote blanc : 1 voix)